

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 14, styczeń 2022 14:25

Bartłomiej Zydel

Odslony: 1969

---

Czy w przypadku podziału nieruchomości w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków należy analizować zgodność z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie? Negatywnej odpowiedzi w tym zakresie udzielił Naczelny Sąd Administracyjny. Szczegóły poniżej.

Jak podkreślił NSA, ustawodawca umożliwił dokonanie podziału nieruchomości z odstępstwem od ustaleń planu miejscowego, w celu określonym w art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tylko w sytuacji gdy znajdujące się na niej budynki wzniesiono na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na ich budowę, czyli wzniesiono je legalnie. W omawianej sprawie budynki wzniesione na działce zostały wzniesione na podstawie pozwoleń na budowę.

Idąc dalej Sąd zauważył, że zgodnie z § 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 207 ust. 2. Ponadto wymagania, o których mowa w rozporządzeniu mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań ekspertyzy technicznej właściwej jednostki badawczo-rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.

Tym samym w ocenie NSA to na etapie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę organ architektoniczno-budowlany ustalał szczegóły techniczne dotyczące planowanej inwestycji i ocenił, czy w świetle przepisów prawa budowlanego i przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie możliwe jest udzielenie pozwolenia na realizację zamierzonej – także w aspekcie poszanowania interesów osób trzecich. W konsekwencji § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie ma zastosowania do podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem organ wydający decyzję o podziale nieruchomości nie może wkraczać w kognicję organów administracji architektoniczno-budowlanej.

*Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 grudnia 2021 r., I OSK 208/19*

Źródło: [CBOSA](#)